



**REAL**

## Boholtevej 73, 2. th, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>81</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.054</b>		
Byggeår	<b>1966</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **1501608**

---

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.  
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://www.realmaeglerne.dk/køge)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Boholtevej 73, 2. th, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 1501608  
Ejerudgift/md.: kr. 3.054

Dato: 19.03.2026



### Flot 3-værelses lejlighed med vestvendt altan

Velkommen til denne indbydende ejerlejlighed, der byder på en perfekt kombination af komfort og bekvemmelighed. Lejligheden har et boligareal på 81 kvadratmeter og er bygget i 1966. Sælger har boet her siden 2017, og har løbende renoveret køkken, bad og lagt gulve. Lejligheden fremstår derfor i god stand og er lige til at flytte ind i! Den gennemtænkte planløsning omfatter køkken, bad, stue og to rummelige værelser, der giver rig mulighed for både par og børnefamilier til at indrette lejligheden.

Det lyse køkken er funktionelt indrettet med alt nødvendigt udstyr til daglig madlavning, mens den tilstødende stue tilbyder et hyggeligt samlingspunkt for familie og venner. Herfra har du direkte adgang til den vestvendte altan, hvor du kan nyde solnedgangen over de smukke grønne arealer. Altanen er det perfekte sted at starte dagen med en kop kaffe eller afslutte aftenen med et glas vin.

Lejligheden inkluderer også eget kælderrum, hvilket sikrer ekstra opbevaringsplads til alle dine ejendele. Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på skole, indkøbsmuligheder samt offentlig transport gør hverdagen nemmere. Der er busforbindelser direkte til Køge samt tog fra Køge Station direkte til København, hvilket gør pendling problemfrit.

Denne lejlighed repræsenterer en mulighed for at bo i et roligt område uden at gå på kompromis med adgang til byens mange faciliteter. Uanset om du ønsker en bolig tæt på naturen eller hurtig adgang til storbyen, vil denne lejlighed imødekomme dine behov.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Boholtevej 73, 2. th, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 1501608  
Ejerudgift/md.: kr. 3.054

Dato: 19.03.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

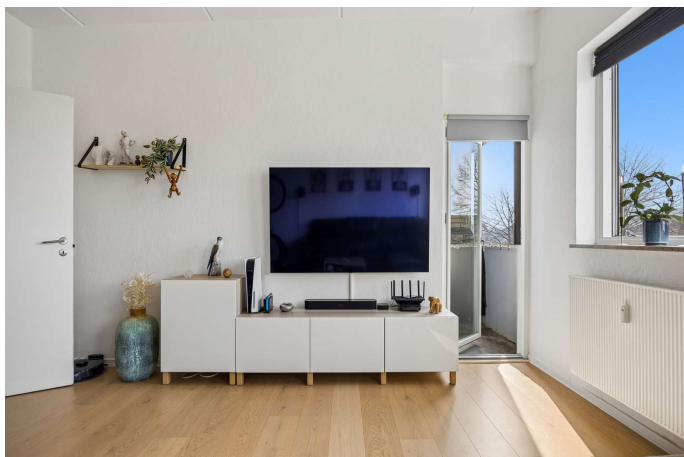


Gang

Adresse: Boholtevej 73, 2. th, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 1501608  
Ejerudgift/md.: kr. 3.054

Dato: 19.03.2026



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

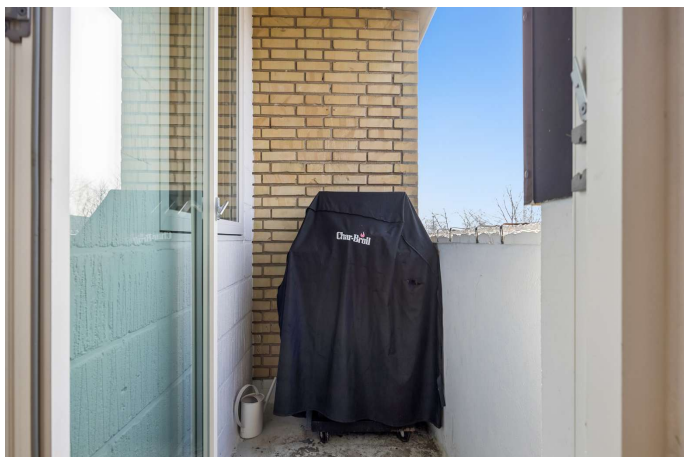


Badeværelse

Adresse: Boholtevej 73, 2. th, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 1501608  
Ejerudgift/md.: kr. 3.054

Dato: 19.03.2026



Entre



Ejendommen



Have



Udsigt



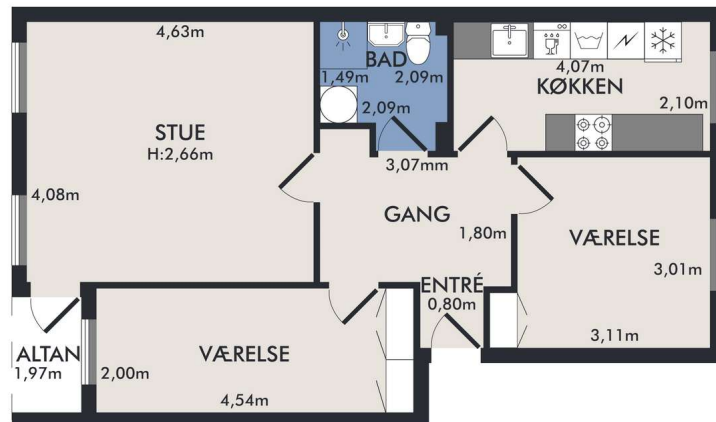
Ejendommen

Adresse: Boholtevej 73, 2. th, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 1501608  
Ejerudgift/md.: kr. 3.054

Dato: 19.03.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Boholtevej 73, 2. th, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 1501608  
Ejerudgift/md.: kr. 3.054

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	38b Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	270476
Ejerl. Nr.:	30
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1966

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	74 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	74 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	81 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.705.000
Grundværdi:	1.051.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.364.000
Grundlag for grundskyld:	840.800

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køkken (AEG), Emhætte (Elica), Køle/fryseskab (Junker), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 05.08.1965 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 04.10.1966 - Dok om afvanding over ejd mm
- Nr. 3: 04.10.1966 - Dok om sikringsrum, Vedr 38B
- Nr. 4: 08.03.1967 - Dok om transformerstation mv byrder
- Nr. 5: 24.11.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 38B hæftelser
- Nr. 6: 26.06.1973 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr 38B
- Nr. 7: 10.05.2001 - Vedtægter for ejerforeningen, Boholtevej 1-83
- Nr. 9: 20.05.2016 - Fjernvarmeledninger

**Planer**

- 18. Lokalplan 2 - Boholtemarken og Klemmenstrupmarken
- 18a. Kommuneplan 4B02 - Boholtegården

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Boholtevej 73, 2. th, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 1501608  
Ejerudgift/md.: kr. 3.054

Dato: 19.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.956	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	4.456	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Aconto Fællesudgifter	kr.	22.932	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fælleslån	kr.	2.180	Ejerskifte gebyr - ejerforening	kr.	4.250
Honorar for adm. af fælleslån inkl. moms	kr.	120	Navneskilte/ ændring heraf - ejerforening	kr.	100
			Nøgle til kældre - ejerforening	kr.	200
			Evt. nøglebrik til fællesvaskeri - ejerforening	kr.	100
			I alt	kr.	2.216.525
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.645			

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.611 md. / 139.334 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.423 md. / 113.073 år v/26,13 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Realkreditlånet reduceres med tinglyst sikkerhed.

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Boholtevej 73, 2. th, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 1501608  
Ejerudgift/md.: kr. 3.054

Dato: 19.03.2026

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

#### Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	17.558	31.12.2025

#### Ejerforening

Navn: E/F Matr 38 B Sdr Køge Boholtegård

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 22.700 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 7.187.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal:

Admin: 74 / 19917

Tinglyst: 74 / 20000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Kælderrum

#### Fællesfaciliteter

Fællesrum til opbevaring af cykler og barnevogn

Fællesvaskeri

Tørretum

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Vi elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har væksten mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.